Il significato delle Classi Energetiche*

A+

Edifici a consumo di energia zero o quasi zero, molto probabilmente provvisti anche di impianti a fonti di energie rinnovabili.

A

Edifici caratterizzati da isolamento termico eccellente, dotato delle migliori tecnologie per la produzione di calore per la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria. Possibile presenza di fonti rinnovabili.

B

Edifici caratterizzati da isolamento termico ottimale e dotato di ottime tecnologie per il riscaldamento invernale e la produzione di acqua calda sanitaria. Fonti rinnovabili non escluse.

C

Edifici caratterizzati da discreto isolamento termico dell'involucro e soddisfacente tecnologia impiantistica. Rispondono alle vigenti normative in materia edilizia per quanto riguarda il consumo energetico.

LIMITE DI LEGGE < LIMITE CLASSE D **

D

Edifici esistenti presumibilmente risanati sia nell'involucro che nell'impiantistica. ** Solo per gli edifici di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazioni importanti, l'indice di prestazione energetica deve essere inferiore al valore limite tra la classe C e D.

E

Edifici esistenti con isolamento termico ottimizzato e impiantistica parzialmente risanata (ad es. nuovi impianti di produzione di acqua calda sanitaria). Probabile possibilità di ulteriore risanamento.

F

Edifici esistenti solo parzialmente isolati, la cui impiantistica ha conosciuto la sostituzione di pochi elementi e le cui prestazioni energetiche sono carenti. Possibilità di interventi di risanamento.

G

Edifici esistenti non risanati o soggetti a piccole ristrutturazioni, con isolamento assente o quasi assente e impianti carenti, caratterizzati da un grosso potenziale in termini di interventi di efficientamento.

* I commenti relativi alle singole classi hanno il solo scopo di attribuire alle stesse un significato indicativo e più intuitivo, ma non sono in alcun modo definizioni tratte da normativa tecnica o da leggi.

Sanzioni per le inadempienze sull'APE

Per le ipotesi di violazione della normativa in materia di dotazione e consegna dell'APE il nuovo articolo 15 del D.lgs. 192/2005 prevede un differente ed articolato sistema sanzionatorio (di tipo amministrativo/pecuniario) a carico del soggetto di volta in volta obbligato:

- professionista abilitato che non rispetta i criteri di redazione (da 700 a 4200 euro);
- costruttore o proprietario che non rispetta l'obbligo a seguito di interventi di nuova costruzione o ristrutturazione importante (da 3000 a 18000 euro);
- proprietario che non rispetta l'obbligo nel caso di vendita (da 3000 a 18000 euro);
- proprietario che non rispetta l'obbligo nel caso di nuovo contratto di locazione (da 300 a 1800 euro);
- offerta di vendita/locazione senza indicazione dei parametri energetici (si applica anche agli agenti immobiliari) (da 500 a 3000 euro).

Non sono previste sanzioni amministrative in caso di violazione dell'obbligo di APE per gli atti di trasferimento a titolo gratuito.

Inoltre dalla mancata allegazione dell'APE deriva la nullità del contratto. Secondo il Notariato si tratta di nullità assoluta che può come tale essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse e può essere rilevata d'ufficio dal giudice. L'azione per far dichiarare la nullità non è soggetta a prescrizione.

Qualifiche sull'APE dell'Ing.Ninarello

- Laurea in **Ingegneria Energetica**;
- Attestato di partecipazione al corso di specializzazione da 48 ore in Esperto **in Gestione dell'Energia** e Attestato di partecipazione al corso di specializzazione da 84 ore in **Progettazione e Certificazione Energetica degli Edifici**;
- Tra i pochi in Calabria e a Crotone ad essere iscritto presso la Regione Lombardia e ad aver superato con profitto l'esame per ottenerne l'abilitazione come **soggetto certificatore presso il CEnEd** (identificativo numero 17604 - www.cened.it).
- Certificazione delle competenze in **Esperto in Gestione dell'Energia** ai sensi della norme UNI CEI 11339 da parte dell'Ente Italiano di Certificazione, organismo di certificazione del personale e della formazione ai sensi della norma UNI CEI EN ISO/IEC 17024;
- Da quasi tre anni si occupa nello specifico di Diagnosi e Attestazione della Prestazione Energetica degli Edifici avendo redatto tra Lombardia, Lazio, Puglia, Campania e Calabria, **oltre 150 Attestati di Certificazione Energetica**;
- E' membro di EnergiaCalabria (associazione no profit per la promozione dell'uso razionale dell'energia e le fonti energetiche rinnovabili - www.energiacalabria.org) e FIPEC (Federazione Italiana Professioni Emergenti Certificate - www.fipec.eu), vanta collaborazioni con il Settore Energia della Regione Calabria (Dipartimento Attività Produttive), con ENEA, la FIRE e l'Università della Calabria.

Le altre attività dello Studio Ninarello

- Politiche Energetiche e Piani di Azione per l'Energia Sostenibile e coordinatore per il Patto dei Sindaci presso la Commissione Europea;
- Pratiche di detrazione fiscale del 65% per interventi di riqualificazione energetica dell'edificio;
- Diagnosi e Consulenza sui consumi e i costi di energia degli edifici;
- Indagini termografiche sugli edifici;
- Gestione dell'energia (Energy Management) e Consulenza sul Risparmio energetico nelle imprese e negli enti pubblici;
- Progettazione di Impianti di Climatizzazione, Riscaldamento Invernale e Raffrescamento Estivo;
- Progettazione di Impianti Mini e Micro Eolici, Impianti di Cogenerazione ad alta efficienza, Impianti a Geotermia a bassa entalpia e Impianti a fonti rinnovabili innovativi;
- Progettazione di Impianti Fotovoltaici, Solari Termici e Solar Cooling;
- Impianti di Videosorveglianza;
- Redazione dei Documenti di Valutazione dei Rischi (DVR) e dei Piani di Emergenza ed Evaquazione (PEE);

studio tecnico di ingegneria
Ing. Enrico Ninarello
strada statale 106 km 245 – 88900 Crotone
Tel. 347 4807030 – Fax 0962 1870347
Sito web: www.studioninarello.it
E-mail: info@studioninarello.it
P.I. 03147060796

studio tecnico di ingegneria Ing. Enrico Ninarello

studio tecnico di ingegneria
Ing. Enrico Ninarello

L'Attestato di Prestazione Energetica

Cos'è, quando e perché farlo redigere. Tutto quello che devi sapere!

www.studioninarello.it
info@studioninarello.it

Che cos'è l'Attestato di Prestazione Energetica

L'APE, «Attestato di Prestazione Energetica», è il documento in cui viene indicata la previsione della **quantità di energia consumata** per un utilizzo standard dell'edificio. Sulla base di tale fabbisogno di energia viene definita la classe energetica compresa tra A e G (ossia tra energeticamente "molto efficiente" e "poco efficiente"). L'APE consente, pertanto, di determinare la qualità di un edificio sotto il profilo energetico. Ciò crea **più trasparenza in vista della decisione di acquistare, trasferire, o affittare immobili,** ma permette anche, dato che ogni tecnico abilitato è obbligato a consegnarne una copia alla Regione di competenza, di verificare lo stato energetico del parco edifici di ogni singola regione al fine di poter adottare politiche che lo migliorino.
Del resto, informarsi circa i consumi "energetici" di un automobile prima del suo acquisto o andare a controllare la classe energetica di un elettrodomestico è qualcosa che ormai oggi tutti usualmente fanno, non si capisce allora perché, allo stesso modo, nel momento in cui si acquista un immobile, non ci si dovrebbe informare circa le prestazioni "energetiche", che si traducono in esborsi monetari capaci di pesare pesantemente ogni anno sul proprio reddito. **Ricevere l'informazione circa i consumi energetici della casa è un diritto per l'acquirente o conduttore, mentre fornirla è un obbligo per il proprietario, il costruttore o locatario.**
L'acquirente deve poter valutare se gli conviene o no spendere di più per un prodotto migliore dal punto di vista della gestione e manutenzione energetica.
La certificazione non pretende di fornire con esattezza il consumo di energia di un edificio, piuttosto indica un consumo in condizioni standard simile al consumo normalizzato delle automobili (ad es. i km per litro di carburante o litri di carburante ogni 100 km consumati a velocità costante, o in città).

Quali edifici sono soggetti alla Prestazione Energetica?

L'attestato di prestazione energetica si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'articolo 3, del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, ossia tutti gli edifici residenziali, alberghi e residence, bar e ristoranti, edifici adibiti ad ufficio, magazzini e capannoni, scuole, impianti sportivi, ospedali, teatri, chiese, edifici commerciali e industriali, ad esclusione di, a meno delle porzioni eventualmente adibite a uffici e assimilabili (purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico), box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici a questi equiparabili in cui non è necessario garantire un confort abitativo;
Sono inoltre esclusi:
- i "ruderi", previa esplicita dichiarazione di tale stato dell'edificio nell'atto notarile di trasferimento di proprietà;
- gli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio, o "al rustico", cioè privi di rifiniture e impianti tecnologici (ma deve essere resa una esplicita dichiarazione di tale stato dell'edificio nell'atto notarile di trasferimento di proprietà).
- edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzano reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati (eccetto le porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione energetica);
- edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi (eccetto le porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione energetica);
- edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose.

Quando è obbligatorio redigere un Attestato di Prestazione Energetica?

L'obbligo di produrre l'APE interviene nei seguenti casi:
1) **nuova costruzione** e immobili sottoposti a **ristrutturazioni importanti**:
l'APE deve essere prodotto a cura del costruttore sia esso committente della costruzione o società di costruzione che opera direttamente e deve essere allegato alla documentazione per l'agibilità;
2) **compravendita**:
l'APE deve essere prodotto a cura del proprietario/venditore; il Consiglio Nazionale del Notariato, nella sua nota del 7/8/2013, ha chiarito che devono ritenersi ricomprese, nell'obbligo di allegazione dell'APE, tutte le fattispecie contrattuali di trasferimento a titolo oneroso (es. **permuta**);
3) atto di trasferimento a titolo gratuito (**successione**, **donazione**):
l'APE è prodotto a cura del proprietario dell'immobile;
4) contratto di **locazione** (o **sub-locazione**):
l'APE è prodotto a cura del proprietario/locatore. Si evidenzia che l'obbligo sussiste solo se si è in presenza di una nuova locazione e non di un rinnovo, proroga o reiterazione di un precedente rapporto di locazione. Resta esonerato, quindi, dall'obbligo il proprietario che rinnova un contratto di locazione stipulato prima del 6 giugno 2013. Secondo la Nota del CNN si deve ritenere applicabile in via estensiva la disciplina dettata per la locazione ai seguenti contratti: **leasing** (avente ad oggetto un edificio comportante consumo energetico), **affitto di azienda** (qualora il relativo contratto comprenda anche l'affitto di edifici comportanti consumo energetico).
Modalità.
Nei casi di vendita, locazione, ecc., il proprietario deve rendere disponibile l'APE al potenziale acquirente o al nuovo locatario all'avvio delle rispettive trattative se ciò avviene anche tramite un agente immobiliare e consegnarlo alla fine delle medesime (es. rogito); in caso di vendita o locazione prima della sua costruzione/ultimazione il venditore (ma dovrebbe intendersi anche il costruttore) o locatore fornisce evidenza della futura prestazione energetica dell'edificio e produrrà l'APE entro 15 giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità (allegato anche alla richiesta del certificato di agibilità).
Nei contratti di vendita o nei nuovi contratti di locazione dovrà inoltre essere inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dia atto di aver ricevuto le informazioni e l'attestazione della prestazione energetica dell'edificio (APE).

Per ulteriori informazioni visita www.studioninarello.it

Come si effettua un attestato di prestazione energetica? Quali i documenti richiesti?

Il tecnico abilitato deve effettuare un sopralluogo sull'edificio (in media circa 30 minuti) durate il quale il committente dovrebbe rendere disponibili alcuni documenti necessari alla compilazione dell'attestato:
1) **Visura catastale dell'edificio** o, in alternativa, tutti i dati catastali che lo caratterizzano;
2) **Estremi del proprietario dell'immobile**, che potrebbero non coincidere con gli estremi del committente stesso e anno **di costruzione dell'immobile**, che può evincersi dal permesso di costruire;
3) **Planimetria**, meglio se catastale, dell'edificio;
4) Nel caso di presenza di caldaie a gas, **Libretto d'impianto** (riscaldamento autonomo) o **di centrale** (riscaldamento centralizzato), nel caso l'edificio fosse provvisto di impianto di riscaldamento con caldaia a gas. Si sottolinea che in mancanza del libretto, o qualora nello stesso non fossero registrati gli adempimenti obbligatori sul controllo e manutenzione degli impianti, l'attestato energetico perde di validità nell'anno successivo della prima adempienza non rispettata.
Consegnati tali documenti, quindi, **il tecnico procede al sopralluogo** da cui dovrà desumere i seguenti dati caratteristici:
1) Stratigrafia e spessore delle pareti esterne ed interne, del solaio e della pavimentazione dell'edificio;
2) Dati geometrici e caratteristiche costruttive degli infissi, distinguendo sia i dati relativi al telaio che quelli relativi alle superfici vetrate;
3) Dati geometrici e termoigrometrici caratteristici delle porte interne ed esterne;
4) Dati caratterizzanti gli impianti di riscaldamento e di raffrescamento,
5) Verifica dei dati geometrici riportati in planimetria o ricostruzione della planimetria, qualora quest'ultima non fosse stata resa disponibile.
Una volta raccolti tutti i dati, sia forniti dal committente, sia raccolti durante il sopralluogo, il soggetto certificatore, attraverso uno dei software certificati a livello nazionale, svolgerà i calcoli necessari per la determinazione degli indici di prestazione energetica relativi a riscaldamento e alla produzione di acqua calda sanitaria, la cui somma determina l'indice di prestazione energetica globale, la classe energetica.
In ultima battuta, ma con maggiore attenzione e scrupolosità, dovrà dedicarsi all'individuazione di quegli **interventi migliorativi** (obbligatorio, pena nullità dell'attestato), analizzando quantomeno un intervento sull'involucro o sull'impianto, con il risultato di determinare una prestazione energetica raggiungibile. Tale studio dovrà tenere conto non solo degli indici di prestazione, ma anche del tempo di ritorno caratteristico di ogni singolo intervento e della totalità degli interventi consigliati.
Alla luce di quanto esposto, e al fine di ottenere un calcolo quanto più veritiero sullo stato energetico del proprio edificio ed evitare spiacevoli discordie con gli acquirenti (che possono rivalersi sul venditore anche in caso di dichiarazioni mendaci in ordine alla prestazione energetica dell'edificio) ogni proprietario dovrebbe rivolgersi a tecnici altamente specializzati in materia, valutando attentamente, prima di assegnare l'incarico, sia le competenze professionali che una comprovata esperienza in materia.

Studio tecnico di ingegneria Ing. Enrico Ninarello